



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 20074 | DG

Cagliari, 20.05.2016

> Comune di Talana

PEC

Oggetto: Ulteriori chiarimenti in merito all'edificazione di un deposito attrezzi in zona agricola.

Con nota prot. n. 18320 del 09.05.2016 il Comune in indirizzo chiede ulteriori precisazioni in merito alle possibilità edificatorie in zona agricola.

In particolare il Comune chiede chiarimenti in merito alla possibilità di accorpamento di corpi aziendali ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento ed alle condizioni alle quali può ritenersi verificata la sussistenza degli stessi corpi aziendali.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni prospettate. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

Nel rinviare a quanto già chiarito, con nota prot. n. 15341 del 15 aprile 2016, in merito alle disposizioni contenute nell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015; ai fini di una migliore comprensione della disciplina applicabile, anche alla luce della previsione contenuta nel comma 1 dell'articolo citato secondo cui sono "fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico Regionale" e in considerazione della parziale inclusione del Comune in indirizzo all'interno dell'ambito costiero, si specifica ulteriormente quanto segue.

L'articolo 83 "Nuclei e case sparse nell'agro. Prescrizioni" delle NTA del PPR, detta norme di salvaguardia, operanti fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR, espressamente disciplinando le attività consentite a seconda che gli istanti siano o meno imprenditori agricoli e aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

Ai primi è riconosciuta la possibilità, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, di realizzare nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola, limitatamente, peraltro, alle opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali. In tali casi trovano applicazione le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, e il Comune è tenuto a verificare, oltre alla ricorrenza dei requisiti soggettivi, la stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Agli stessi soggetti è, inoltre, consentita la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, nel rispetto degli ulteriori limiti nella stessa norma indicati.



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÍSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Ai soggetti privi della qualifica soggettiva sopra richiamata è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali, per una superficie coperta non superiore ai 30 metri quadri, per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 metri quadri per superfici superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 metri cubi.

In merito all'ambito applicativo dell'articolo 83 sopra citato si ritiene necessario richiamare alcuni pronunciamenti del TAR Sardegna intervenuti nel tempo.

Con sentenze nn. 2048, 2049, 2050 del 2007, nonché n. 498 del 2009 il giudice amministrativo ha ricondotto la disposizione in esame all'articolo 143, comma 2 lett. g) del d.lgs. n. 42 del 2004, trattandosi di *"misure necessarie per il corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico, alle quali debbono riferirsi le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo sostenibile delle aree interessate"*. Da tale qualificazione il TAR Sardegna ha fatto discendere l'applicabilità delle prescrizioni in esso contenute *"solo alle componenti del paesaggio comprese all'interno degli ambiti di paesaggio costiero"*.

Sempre nelle sentenze richiamate, il TAR ha, inoltre, ritenuto che la previsione *"non si applica a tutto l'agro (termine che peraltro si ritrova solo nella relazione generale e che sembrerebbe dover coincidere con le aree definite dagli artt.25 e 28 delle NTA), ma solo alle aree, comprese negli ambiti di paesaggio costiero perimetrati dal piano, con coltivazioni intensive ed ai nuclei e case sparse nell'agro compresi negli stessi ambiti, che devono essere stati specificamente individuati nelle relative tavole cartografiche."*

Successivamente, in epoca più recente, il TAR Sardegna ha, per contro, avuto modo di precisare che *"il PPR "organizza" diversamente l'utilizzo e la tutela del territorio (anche) in relazione alla differente destinazione urbanistica delle varie zone (nel caso di specie, ad esempio, viene in rilievo quella agricola)"* e ha ancora osservato che *"la destinazione urbanistica delle varie zone è utilizzata dal PPR quale criterio discrezionale tra diverse discipline di tutela, che però conservano, come ovvio, natura e funzione paesaggistiche"* (in tal senso TAR Sardegna sentenza n. 226 del 2014). Tali più recenti pronunciamenti paiono, quindi, riferire la disciplina contenuta nell'articolo 83 al territorio agricolo, con coincidenza dell'ambito di applicazione con le zone urbanistiche omogenee classificate "E-agricole" dagli strumenti urbanistici.

In applicazione delle disposizioni sopra richiamate, in assenza di qualificazione soggettiva, l'unica attività edificatoria consentita è quella finalizzata alla realizzazione di strutture di appoggio non residenziali, nel rispetto dei parametri contenuti nell'articolo 83 sopra richiamato.

Nel caso del Comune in indirizzo, pertanto, ove l'intervento richiesto ricada all'interno degli ambiti di paesaggio di cui all'articolo 14 delle NTA del PPR, anche alla luce del richiamo operato dall'articolo 26, comma 1 della legge regionale n. 8 del 2015, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 83 delle medesime NTA.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Con riferimento agli ulteriori chiarimenti richiesti dal Comune in indirizzo relativamente all'utilizzo di corpi aziendali separati, preliminarmente si evidenzia che il divieto all'accorpamento ai fini del raggiungimento della superficie minima contenuto nell'articolo 83 sopra citato (comma 1, lettera c) è stato ritenuto dal TAR Sardegna privo di giustificazione, se comparato al fine, ossia scoraggiare un'applicazione distorta delle Direttive delle zone agricole e frenare l'indiscriminata oggettiva diffusione della residenza nell'agro (si rinvia sul punto alle citate sentenze del 2007).

Relativamente alla richiesta espressa, ossia se la possibilità di accorpamento per raggiungere la superficie minima di intervento sia riservata ai soli soggetti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo o possa essere estesa anche al "soggetto privato", si ribadisce quanto già indicato nel precedente parere, infatti, il riferimento a "corpi aziendali" rende evidente la scelta di limitare tale possibilità in presenza di aziende agricole o di imprenditori agricoli. Non appare, quindi, sufficiente la mera sussistenza di un piano di sviluppo e conduzione del fondo prodotta dal privato richiedente.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni